

Số: 334/CV.CT

Tam Phước, ngày 28 tháng 7 năm 2026

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN
NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK TP.HCM**

**DISCLOSURE OF INFORMATION
ON THE STATE SECURITIES
COMMISSION'S PORTAL AND HOCHIMINH
STOCK EXCHANGE'S PORTAL**

Kính gửi/ To:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/*The State Securities Commission*
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM/*Hochiminh Stock Exchange*

- Tên tổ chức/*Organization name*: Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
- Mã chứng khoán/*Security Symbol*: TIP
- Địa chỉ trụ sở chính/*Address*: Đường số 6, KCN Tam Phước, P. Tam Phước, Tp. Đồng Nai
- Điện thoại/*Telephone*: 02513.512.063
- Người thực hiện công bố thông tin/*Submitted by*: Ông **Nguyễn Quốc Hùng**
Chức vụ/*Position*: Phó Giám đốc/*Deputy Director*
- Loại thông tin công bố: ☒ Định kỳ ☐ Bất thường ☐ 24h ☐ Theo yêu cầu
Information disclosure type: ☒ *Periodic* ☐ *Irregular* ☐ *24 hours* ☐ *On demand*

1. Nội dung thông tin công bố/Content of Information disclosure :

- Báo cáo tài chính Riêng quý 2 năm 2026/ *Separate Financial Statement Q2.2026*;

- Báo cáo tài chính Hợp nhất quý 2 năm 2026/ *Consolidated Financial Statements Q2.2026*;

- Giải trình biến động kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh Riêng và Hợp nhất quý 2 năm 2026 so với quý 2 năm 2025/ *Explanation of fluctuations in separate and consolidated business performance results for Q2.2026 compared to Q2.2025*.

2. Đối với trường hợp thay đổi, thay thế thông tin đã công bố, cần nêu rõ nguyên nhân thay đổi hoặc thay thế.

In case the company accurates or replaces information(s) that were disclosed. Company shall make a reason for the replacement or correction.

Lý do/Reason:

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty/quỹ vào ngày 28/7/2026 tại đường dẫn www.tinnghiaip.com.vn – Quan hệ cổ đông.

This information was disclosed on Company/Fund's Portal on date 28/7/2026 available at www.tinnghiaip.com.vn – Shareholders.

4. Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin đã công bố.

I declare that all information provided in this paper is true and accurate; I shall be legally responsible for any misrepresentation.

Tài liệu đính kèm/Attachment:

- Báo cáo tài chính Riêng quý 2 năm 2026;
- Báo cáo tài chính Hợp nhất quý 2 năm 2026;
- Công văn giải trình số: 333/CV.CT ngày 28/7/2026.

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT

Legal representative/Party authorized to disclose information



PHÓ GIÁM ĐỐC
NGUYỄN QUỐC HÙNG



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA
2026.07.28 10:30:33+07'00'

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KCN TÍN NGHĨA
Đường 6 - KCN Tam Phước - Tam Phước - ĐN
Mã Số Thuế: 3600964611



BÁO CÁO TÀI CHÍNH
HỢP NHẤT
Quý 02/2026

Tháng 07/2026

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30/06/2026

ĐVT: Đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.773.825.090.754	1.716.057.351.269
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	196.154.677.851	1.197.929.637.058
1. Tiền	111		5.655.288.056	3.897.343.907
2. Các khoản tương đương tiền	112		190.499.389.795	1.194.032.293.151
II. Đầu tư tài chính	120	V.2	297.038.140.106	296.587.838.467
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		297.038.140.106	296.587.838.467
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.149.217.744.526	90.485.330.633
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	8.946.735.607	8.099.323.984
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	1.174.814.465	1.022.355.225
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	1.139.096.194.454	81.363.651.424
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		127.760.814.378	128.160.084.763
1. Hàng tồn kho	141	V.6	127.760.814.378	128.160.084.763
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		3.653.713.893	2.894.460.348
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.11	1.416.750.108	614.878.241
2. Thuê GTGT được khấu trừ	162		2.081.474.562	2.044.842.573
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	163	V.15	155.489.223	234.739.534
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		437.768.271.674	439.597.504.954
I. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN	210		50.000.000	50.000.000
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.5	50.000.000	50.000.000
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		16.562.399.720	18.835.937.288
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	16.562.399.720	18.835.937.288
- Nguyên giá	222		107.519.239.088	107.519.239.088
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(90.956.839.368)	(88.683.301.800)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	-	-
- Nguyên giá	228		35.000.000	35.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(35.000.000)	(35.000.000)
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.10	26.880.256.892	27.086.783.178
- Nguyên giá	241		131.193.458.473	130.627.079.890
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(104.313.201.581)	(103.540.296.712)
V. Tài sản sở hữu dài hạn	250	V.7	899.971.178	724.971.178
1. Chi phí sản xuất kinh doanh, dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí XDDB dở dang	252		899.971.178	724.971.178
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.2	359.237.390.440	357.981.359.061
1. Đầu tư vào công ty con	261			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		328.604.866.456	324.964.719.657
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		36.544.595.330	36.544.595.330
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(5.912.071.346)	(3.527.955.926)
VII. Tài sản dài hạn khác	270		34.138.253.444	34.918.454.249
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.11	34.138.253.444	34.918.454.249
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		2.211.593.362.428	2.155.654.856.223

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		237.147.588.038	253.010.038.008
I. Nợ ngắn hạn	310		69.514.197.032	82.524.470.048
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	1.705.248.721	3.670.232.270
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	145.683.007	708.934.109
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.13	523.019.175	20.016.232.825
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.15	14.864.741.808	27.448.369.494
5. Phải trả người lao động	315		32.400.000	909.880.135
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	739.386.329	551.788.806
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.18	33.699.100.463	5.721.908.901
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17	6.499.065.570	17.592.740.007
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		11.305.551.959	5.904.383.501
II. Nợ dài hạn	330		167.633.391.006	170.485.567.960
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.18	140.959.303.330	143.811.480.284
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.17	26.674.087.676	26.674.087.676
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.19	1.974.445.774.390	1.902.644.818.215
I. Vốn chủ sở hữu	410		1.974.445.774.390	1.902.644.818.215
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411			
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		650.078.570.000	650.078.570.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn	412		641.438.310.382	641.438.310.382
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		54.987.565.118	48.804.975.118
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		708.650.196	708.650.196
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		590.775.388.636	524.267.486.442
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		496.455.464.328	405.811.559.949
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		94.319.924.308	118.455.926.493
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		36.457.290.058	37.346.826.077
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		2.211.593.362.428	2.155.654.856.223

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Ngày 21 tháng 7 năm 2026
Người đại diện theo pháp luật

Nguyễn Kim Ngân

Nguyễn Thị Ly

Phan Anh Dũng



KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

ĐVT: Đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2026		Năm 2025	
			Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
1	2	3	4		5	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	38.233.826.268	71.331.038.463	35.855.087.397	69.435.679.334
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		38.233.826.268	71.331.038.463	35.855.087.397	69.435.679.334
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	13.561.968.200	25.013.683.100	12.203.015.227	23.947.911.023
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch vụ	20		24.671.858.068	46.317.355.363	23.652.072.170	45.487.768.311
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư			-			
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	50.962.114.283	84.080.140.038	68.681.485.679	76.651.777.659
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.456.639.415	2.384.115.420	1.810.798.887	3.872.820.926
Trong đó lãi vay phải trả	23		-	-	-	15.649.315
8. Lãi (lỗ) của Công ty liên doanh, liên kết	24		3.881.736.042	3.640.146.799	2.026.806.983	4.299.051.575
9. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	5.989.033.884	12.377.174.647	3.602.325.305	9.211.960.089
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		72.070.035.094	119.276.352.133	88.947.240.640	113.353.816.530
12. Thu nhập khác	31	VI.6	265.297.034	383.261.572	5.217.632	290.242.499
13. Chi phí khác	32	VI.7	711.882.391	1.499.392.918	503.578.617	714.145.214
14. Lợi nhuận khác	40		(446.585.357)	(1.116.131.346)	(498.360.985)	(423.902.715)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		71.623.449.737	118.160.220.787	88.448.879.655	112.929.913.815
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	13.304.357.244	22.812.568.212	17.347.762.487	21.832.695.103
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		58.319.092.493	95.347.652.575	71.101.117.168	91.097.218.712
18.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61		57.640.954.586	94.319.924.308	71.046.793.449	90.276.623.710
18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	62		678.137.907	1.027.728.267	54.323.719	820.595.002
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		887	1.451.360.964	1.093	1.389

Người lập biểu



Nguyễn Kim Ngân

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Ly

Tam Phước, ngày 15 tháng 7 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật



Phan Anh Dũng

LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

ĐVT: Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2026	Năm 2025
1	2	3	3	4
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		118.160.220.787	112.929.913.815
2. Điều chỉnh cho các khoản			(79.870.178.346)	(76.115.394.577)
1 - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		3.046.442.437	2.978.068.391
2 - Các khoản dự phòng	03		2.384.115.420	1.841.716.041
3 - Lãi, lỗ chênh lệch TGHĐ do đánh giá lại các khoản mục tiền	04		-	-
4 - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(85.300.736.203)	(80.950.828.324)
5 - Chi phí lãi vay	06		-	15.649.315
6 - Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh đến thay đổi vốn lưu động	08		38.290.042.441	36.814.519.238
1 - Tăng giảm các khoản phải thu	09		27.227.180.994	4.878.353.783
2 - Tăng giảm hàng tồn kho	10		(112.196.198)	3.038.489.058
3 - Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải	11		10.811.934.811	25.633.424.395
4 - Tăng giảm chi phí chờ phân bổ	12		(21.671.062)	(84.318.041)
5 - Tiền lãi vay đã trả	14		-	(15.649.315)
6 - Thuế TNDN đã nộp	15		(35.423.286.230)	(22.309.014.800)
7 - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(3.716.206.542)	(2.669.673.868)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		37.055.798.214	45.286.130.450
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			-	-
1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21		(54.912.000)	(412.825.000)
2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn	22		-	-
3 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.112.348.074.525)	(99.260.483.568)
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.104.544.468.804	92.790.000.000
5 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.033.200.000.000)	-
6 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
5 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		36.150.295.350	22.671.286.592
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.004.908.222.371)	15.787.978.024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			-	-
1 Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2 Tiền thu từ đi vay	33		-	6.000.000.000
3 Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(6.000.000.000)
4 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(33.922.535.050)	(87.049.499.430)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(33.922.535.050)	(87.049.499.430)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(1.001.774.959.207)	(25.975.390.956)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		1.197.929.637.058	87.130.709.626
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70= 50+60+61)	70		196.154.677.851	61.155.318.670

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tam Phước, ngày 23 tháng 7 năm 2026
Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Kim Ngân

Nguyễn Thị Ly

Phan Anh Dũng

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, KCN Tam Phước, Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 02/2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 2/2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn : Công ty cổ phần.

Công ty có Công ty con tại thời điểm 30/06/2026 là Công ty Cổ phần Tín Khai và Công ty Cổ phần BĐS Thống Nhất, hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản.

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động KD chính
- CTCP Tín Khai	Tân Triều, Đồng Nai	99,88%	82,38%	KD BĐS
- CTCP BĐS Thống Nhất	Dầu Giây, Đồng Nai	59,21%	59,21%	KD BĐS

Công ty có các Công ty liên kết được phản ánh trong BCTC hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 30/06/2026 bao gồm:

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động KD chính
CTCP TM & XD Phước Tân	Phước Tân, Đồng Nai	40%	40%	KD BĐS
CTCP DV Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Tam Phước, Đồng Nai	24%	24%	Dịch vụ bảo vệ

2. Lĩnh vực kinh doanh : Dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh : Kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN và các tiện ích công cộng.

4. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 đến 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc lập Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của Công ty con do Công ty kiểm soát (công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 31/03/2026. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, KCN Tam Phước, Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2/2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Báo cáo tài chính của các công ty con được lập cho cùng năm kế toán với báo cáo tài chính của công ty, áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của công ty. Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát cuối kỳ được tính bằng lợi ích cổ đông không kiểm soát đầu kỳ cộng lợi ích cổ đông không kiểm soát phát sinh trong kỳ.

2. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá mua so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó và không quá 10 năm.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng

3. Bất lợi kinh doanh

Bất lợi thương mại là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con, công ty liên kết và đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày diễn ra nghiệp vụ mua công ty so với mức giá mua công ty. Bất lợi thương mại được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4. Tiền và tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận khi giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

6. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, KCN Tam Phước, Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2/2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm khấu hao</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	10-50
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03-08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05-10

8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư được công bố tại thuyết minh số V.10

9. Đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào các công ty con được xác định theo giá gốc.

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát được xác định theo giá gốc.

10. Chi phí trả trước

Các chi phí trả trước liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, KCN Tam Phước, Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2/2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

11. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các dịch vụ đã sử dụng trong kỳ.

12. Vốn chủ sở hữu

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.
- Thặng dư vốn cổ phần: chênh lệch do phát hành cổ phiếu cao hơn mệnh giá.
- Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty.
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

13. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ với thuế suất áp dụng tại ngày cuối kỳ. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập và chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

14. Nguyên tắc chuyển đổi ngoại tệ

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, KCN Tam Phước, Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2/2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được qui đổi theo tỷ giá tại ngày cuối kỳ.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ.

15. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động.

Giao dịch với các bên có liên quan trong kỳ được trình bày ở thuyết minh số VII.1

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 02/2026

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2026	01/01/2026
Tiền mặt	39.765.860	3.077.573
Tiền gửi ngân hàng VND (*)	5.615.522.196	3.894.266.334
Các khoản tương đương tiền (**)	188.829.075.760	1.182.000.000.000
Lãi dự thu các khoản tương đương tiền	1.670.314.035	12.032.293.151
Cộng	196.154.677.851	1.197.929.637.058

(*) Tiền gửi tại các ngân hàng chi tiết như sau:

	30/06/2026	01/01/2026
- Agribank CN Tam Phước	2.700.742.200	
- Vietcombank CN Biên Hòa	1.223.112.461	2.147.892.463
- Tiền gửi tại các NH khác	1.691.667.535	1.746.373.871
Cộng	5.615.522.196	3.894.266.334

(**) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến dưới 03 tháng có giá trị 188.829.075.760 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 4,75%/năm – 7%/năm, cụ thể:

	30/06/2026	01/01/2026
- BIDV CN Bình Chánh	176.033.641.452	132.800.000.000
- Vietinbank CN Nhơn Trạch		985.000.000.000
- Tiền gửi tại các NH khác	12.795.434.308	64.200.000.000
Cộng	188.829.075.760	1.182.000.000.000

2. Các khoản đầu tư tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, KCN Tam Phước, Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2/2026**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	30/06/2026	01/01/2026
a. Đầu tư ngắn hạn (*)		
- Tiền gửi CKH Hdbank - CN SDG	14.850.000.000	4.700.000.000
- Tiền gửi CKH BIDV CN Bình Chánh	1.000.000.000	5.000.000.000
- Tiền gửi CKH Vietinbank Biên Hòa	5.000.000.000	
- Tiền gửi CKH Agribank CN Tam Phước	12.500.000.000	
- Tiền gửi CKH MB Đồng Nai	5.000.000.000	
- Tiền gửi CKH tại các NH khác	2.810.000.000	
Tổng (a)	41.160.000.000	9.700.000.000
b. Cho vay ngắn hạn		
- CTCP địa ốc Đại Á (1)	3.570.000.000	4.620.000.000
- Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu (2)	170.892.106.084	154.599.937.235
- Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch (3)	75.000.000.000	75.000.000.000
- Công ty CP TM&XD Phước Tân	-	43.125.112.641
Tổng (b)	249.462.106.084	277.345.049.876
c. Lãi dự thu, lãi cho vay ngắn hạn		
- Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	3.764.308.309	6.459.331.238
- Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch	1.719.863.014	1.337.671.233
- Công ty CP TM&XD Phước Tân	-	1.718.945.339
- Lãi dự thu các Ngân hàng	931.862.699	26.840.781
Tổng (b)	6.416.034.022	9.542.788.591
Tổng cộng (a)+(b)+(c)	297.038.140.106	296.587.838.467

(*) Các khoản đầu tư ngắn hạn là tiền gửi kỳ hạn trên 03 tháng đến 12 tháng có giá trị 41.160.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,5%/năm đến 7,8%/năm.

(1) CTCP BĐS Thống Nhất cho CTCP địa ốc Đại Á vay theo Hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV ngày 12/8/2022, phụ lục số 06/PL-HĐVV ngày 31/12/2025, thời hạn vay đến 31/12/2026 lãi suất 9%/năm. Hình thức cho vay: thế chấp bằng tài sản đảm bảo, mục đích vay bổ sung vốn lưu động. Đến 30/06/2026 sau khi cần trừ cổ tức năm 2025 nợ gốc vay còn 3.570.000.000 đồng.

(2) Công ty CP PT KCN Tín Nghĩa cho Công ty CP ĐT Tín Nghĩa Á Châu vay vốn theo:

- HĐ số 88/HĐVV ngày 27/04/2021 và PL số 10/PLHĐVV ngày 17/06/2026, thời hạn vay đến 31/12/2026, lãi suất 12%/năm, số tiền: 26.315.099.219 đồng, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

- HĐ số 01/HĐVV ngày 13/01/2023, PL số 04/01/PLHĐVV ngày 17/06/2026 thời hạn vay đến 31/12/2026, lãi suất 12%/năm, số tiền 72.908.851.722 đồng, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

- HĐ số 92/2024/HĐVV ngày 26/04/2024 và PL số 04/92/2024/HĐVV ngày 17/06/2026, thời hạn vay đến 31/12/2026, lãi suất 12%/năm, số tiền 37.208.967.469 đồng, hình thức cho vay: Tín chấp, mục đích vay là xây dựng các căn nhà hình thành trong tương lai.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, KCN Tam Phước, Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2/2026**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

- Công ty CP Tín Khải cho Công ty CP ĐT Tín Nghĩa Á Châu vay vốn theo HĐ số 01/HĐVV ngày 04/01/2023, Phụ lục hợp đồng số 04/PL-HĐVV ngày 01/06/2026, thời hạn vay đến 31/12/2026, lãi suất 12%/năm, số tiền 23.238.015.070 đồng, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

- Công ty CP Tín Khải cho Công ty CP ĐT Tín Nghĩa Á Châu vay vốn theo HĐ số 01/HĐVV ngày 02/01/2025, phụ lục hợp đồng số 02/PL-HĐVV ngày 01/06/2026, thời hạn vay đến 31/12/2026, lãi suất 12%/năm, số tiền 11.221.172.604 đồng, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

(3) CTCP BĐS Thống Nhất cho Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch vay theo Hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV ngày 30/09/2025, gia hạn vay theo phụ lục hợp đồng số 01-01/PL-HĐVV ngày 25/3/2026, số tiền 75.000.000.000 đồng, thời hạn vay đến 29/09/2026. Hình thức cho vay: tín chấp, mục đích vay bổ sung vốn lưu động với lãi suất 9%/năm.

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:

	30/06/2026	01/01/2026
Đầu tư vào Công ty liên kết (1)	282.087.727.273	282.087.727.273
- CTCP DV Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	1.200.000.000	1.200.000.000
- CTCP TM & XD Phước Tân	280.887.727.273	280.887.727.273
Đầu tư vào đơn vị khác (2)	137.432.800.000	137.432.800.000
- CTCP KCN Long Khánh	23.232.800.000	23.232.800.000
- CTCP Cà phê Olympic	114.200.000.000	114.200.000.000
Cộng	419.520.527.273	419.520.527.273

(1). Đầu tư vào Công ty liên kết:

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 30/06/2026 như sau:

	30/06/2026 (giá trị ghi sổ theo PP VCSH)	01/01/2026 (giá trị ghi sổ theo PP VCSH)
- CTCP dịch vụ bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	2.427.697.880	2.388.617.663
- CTCP XD & TM Phước Tân	326.177.168.576	322.576.101.994
Cộng	328.604.866.456	324.964.719.657

(2). Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác: thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty khác của Công ty vào ngày 30/06/2026 như sau:

Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	30/06/2026		01/01/2026	
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- CTCP KCN Long Khánh	19,0	23.232.800.000		23.232.800.000	
- CTCP Cà phê Olympic	12,07	13.311.795.330	(5.912.071.346)	13.311.795.330	(3.527.955.926)
Cộng		36.544.595.330	(5.912.071.346)	36.544.595.330	(3.527.955.926)

3. Phải thu khách hàng

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, KCN Tam Phước, Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2/2026**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	30/06/2026	01/01/2026
a. Phải thu của KH ngắn hạn		
- Phải thu khách hàng KDC 18ha	411.245.000	411.245.000
- Công ty CP Mặt dựng CAG	2.251.495.810	2.251.495.810
- Công ty Toàn Lộc	2.786.046.130	1.978.785.447
- Phải thu khách hàng mua nhà xây thô	134.222.260	1.156.419.565
- Các khoản phải thu khách hàng khác	3.363.726.407	2.301.378.162
Cộng	8.946.735.607	8.099.323.984

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2026	01/01/2026
- Công ty TNHH Luật Việt Global	160.000.000	160.000.000
- Công ty TNHH Tư vấn & Thiết kế TAD	144.288.000	144.288.000
- Công ty TNHH PT CN&MT Á Đông	588.182.225	588.182.225
- Văn phòng đăng ký đất đai Tỉnh Đồng	175.000.000	-
- Các đối tượng khác	107.344.240	129.885.000
Cộng	1.174.814.465	1.022.355.225

5. Các khoản phải thu khác

	30/06/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn		
- Tạm ứng	20.250.954.941	20.099.426.609
- Phải thu từ cổ tức CTCP KCN Long Khánh	-	10.260.000.000
- Ký cược, ký quỹ	3.050.000	3.050.000
- Phải thu Công ty CP Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An (*)	1.033.200.000.000	
- Phải thu chi phí sử dụng vốn (lãi vay) Công ty CP Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An (*)	62.678.589.824	27.853.939.726
- Cổ tức Công ty CP TM&XD Phước Tân	22.400.000.000	22.400.000.000
- Các khoản phải thu khác	563.599.689	747.235.089
Cộng	1.139.096.194.454	81.363.651.424
b. Dài hạn		
- Phải thu dài hạn khác	50.000.000	50.000.000
Cộng	50.000.000	50.000.000

(*) Đây là khoản hợp tác đầu tư với CTCP Dầu khí Đầu tư khai thác cảng Phước An theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 1168/HĐ-PAP ngày 27/10/2022; phụ lục số 01/PLHĐ.1168/HĐ-PAP ngày 25/9/2023 và phụ lục hợp đồng số 02/PLHĐ.1168/HĐ-PAP ngày 24/04/2024.

- Mục đích hợp tác kinh doanh: 2 bên cùng nhau đầu tư, xây dựng, khai thác và vận hành 1 phần đất trong Dự án Khu Công nghiệp Phước An.

- Nội dung hợp tác: Bên Phước An đầu tư hoàn thiện hạ tầng và giấy phép của Khu Công nghiệp, Bên Tín Nghĩa đóng góp tài chính và khai thác và kinh doanh quyền sử dụng đất và cơ sở

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, KCN Tam Phước, Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2/2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

hạ tầng đối với diện tích khu đất hợp tác tối đa là 600.000 m² tại Khu Công nghiệp Phước An, xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Các bên tham gia, tỷ lệ, hình thức, tiến độ góp vốn: Đơn giá hợp tác là 3.444.000 VND/m²; bên Tín Nghĩa sẽ góp làm 2 đợt, đợt 1 thanh toán theo giá trị vốn góp phần diện tích 300.000 m² của khu đất hợp tác (trong vòng 30 ngày kể từ khi hiệu lực của hợp đồng) là 1.033,2 tỷ VND, Đợt 2 sau khi dự án KCN Phước An được nhà nước chấp thuận chủ trương đầu tư Tín Nghĩa có quyền góp vốn đối với diện tích 300.000 m² dự kiến còn lại các bên sẽ ký phụ lục quy định thời gian góp bổ sung sau.

- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Bên Tín Nghĩa được hưởng 100% phí sử dụng hạ tầng thu được từ hoạt động kinh doanh, khai thác, cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng tại khu đất hợp tác. Trường hợp đơn giá thị trường tại thời điểm giao kết không đảm bảo tỷ suất lợi nhuận 12%/năm so với đơn giá hợp tác thì bên Phước An cam kết đảm bảo tỷ suất lợi nhuận là 12%/năm so với đơn giá hợp tác. Bên Phước An được hưởng toàn bộ khoản thu phí quản lý, tiền thuê đất (trả cho Nhà nước) và các khoản thu khác (nếu có) ngoài phí sử dụng hạ tầng tại diện tích Khu đất hợp tác.

- Kết quả kinh doanh trong kỳ: TIP đã ghi nhận một khoản doanh thu tài chính với số tiền là 61.482.476.712 đồng, tương ứng với tỷ suất sinh lời 12% từ ngày 01/01/2026 đến 30/06/2026.

- Tình hình của hợp đồng tại ngày 30/06/2026:

Ngày 23/04/2026, TIP và PAP đã ký Phụ lục Hợp đồng số 04/PLHĐ.1168/HĐ-PAP nhằm thống nhất phương án bảo đảm tuân thủ các quy định về quản lý, sử dụng nguồn vốn hợp tác, đồng thời chuẩn bị đầy đủ và kịp thời hồ sơ, chứng từ phục vụ việc thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Theo nội dung Phụ lục, do hai bên chưa thống nhất được việc thanh lý Hợp đồng và PAP đang có nhu cầu sử dụng vốn để triển khai một số dự án tại Cảng Phước An, TIP sẽ thực hiện tất toán toàn bộ số tiền vốn góp 1.033.200.000.000 đồng đang được gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại khi đến hạn và chuyển hoàn lại cho PAP chậm nhất vào ngày 28/04/2026. Đây là khoản vốn góp mà PAP đã chuyển cho TIP vào ngày 10/10/2025. Việc hoàn trả vốn cho PAP được hai bên xác định vẫn bảo đảm hiệu quả sử dụng vốn và mức tỷ suất sinh lợi kỳ vọng cho cổ đông là 12%/năm.

Ngày 14/07/2026, căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông bất thường thông qua việc thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh doanh, TIP và PAP đã ký Biên bản thanh lý Hợp đồng. Theo Biên bản thanh lý, PAP có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền gốc và lãi phát sinh đến ngày 14/07/2026, chậm nhất vào ngày 15/08/2026. Đồng thời, đối với khoảng thời gian từ ngày 15/07/2026 đến thời điểm PAP thực tế thanh toán hết số tiền còn phải trả, PAP tiếp tục thanh toán khoản lãi phát sinh được tính theo mức lãi suất 12%/năm trên số vốn góp chậm thanh toán.

6. Hàng tồn kho

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, KCN Tam Phước, Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2/2026**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	30/06/2026	01/01/2026
	Giá gốc	Giá gốc
- Nguyên liệu, vật liệu	509.770.968	397.574.770
- Hàng hóa Bất động sản	22.008.181.818	22.008.181.818
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, trong đó:	105.242.861.592	105.754.328.175
+ CP DA KDC 18ha Tam Phước (1)	43.082.803.690	43.082.803.690
+ CP Xây dựng công trình Kios (2)	1.623.906.393	2.135.372.976
+ Dự án KDC Thạnh Phú (3)	59.213.732.831	59.213.732.831
+ DA BĐS "Khu chợ & phố chợ" (4)	1.322.418.678	1.322.418.678
Cộng	127.760.814.378	128.160.084.763

(1) Giá trị dự án khu dân cư và tái định cư tại phường Tam Phước, TP. Biên Hòa, Đồng Nai của khu đất có diện tích 164.737 m² (trong đó đất ở là: 61.820,6m²; đất TMDV và giáo dục là 21.587 m²; đất TĐC là 16.169m²; đất giao thông, công viên cây xanh là 69.160,4m²). Dự án đã hoàn thành đầu tư cơ sở hạ tầng, đã chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu với diện tích tổng diện tích 69.205,5m² (trong đó đất ở là 60.844,5m²; đất TMDV xây dựng chợ là 8.361m²). Diện tích còn lại 14.202,1m² (trong đó đất ở là 976,1m²; đất thương mại dịch vụ xây dựng chợ giai đoạn 2 chưa triển khai xây dựng là 13.226 m²).

(2) Dự án khu Kios và VPTM tại Phường Tam Phước, Tp Biên Hoà nằm trong tổng thể quy hoạch dự án khu đô thị 210 ha Tam Phước theo Quyết định số 1908/QĐ-UBND ngày 20/06/2016 của UBND Tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 KDC Tam Phước, tp Biên Hoà. Dự án được UBND Tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương đầu tư theo QĐ số 3553/QĐ-UBND ngày 10/10/2017, cho Công ty thuê đất tại QĐ số 4725/QĐ-UBND ngày 27/12/2017 và ký hợp đồng thuê đất với Nhà nước số 30/HĐTĐ ngày 20/09/2019 và được sở TNMT cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Đến nay, dự án Khu Kios và Văn phòng thương mại đã được Công ty đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật như đường giao thông nội bộ, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước mưa – thu gom nước thải và 55 căn Kios cho thuê đang theo dõi trên bất động sản đầu tư. Số dư tại ngày 30/06/2026 là của 05 kios xây thô xong chưa hoàn thiện để cho thuê. Khu văn phòng thương mại đã cho thuê tầng trệt và tầng 1 với diện tích 617m² từ tháng 04/2023.

(3) Dự án KDC Thạnh Phú do Công ty con – Công ty CP Tín Khải làm chủ đầu tư.

(4) DA BĐS “khu chợ và phố chợ” do CTCP BĐS Thống Nhất làm chủ đầu tư. CTCP BĐS Thống nhất hoạt động kinh doanh chủ yếu là kinh doanh bất động sản, kinh doanh khai thác và quản lý chợ...

7. Tài sản dở dang dài hạn

	30/06/2026	01/01/2026
b. Xây dựng cơ bản dở dang		
- Chi phí cải tạo gđ 1,2,3 và nâng công suất trạm XLNT	276.481.481	276.481.481
- Công trình khác	355.520.000	355.520.000
- Chi phí xây dựng khu kios giai đoạn 2	92.969.697	92.969.697
- Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Depot 24,5ha	175.000.000	-
Cộng	899.971.178	724.971.178

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình:

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, KCN Tam Phước, Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2/2026**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Khoản mục	Nhà cửa, Vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	52.523.505.561	31.519.839.683	17.211.398.572	6.264.495.272	107.519.239.088
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	52.523.505.561	31.519.839.683	17.211.398.572	6.264.495.272	107.519.239.088
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	38.729.229.970	31.461.007.691	13.537.849.991	4.955.214.148	88.683.301.800
Khấu hao trong kỳ	1.303.732.128	6.733.998	744.292.344	218.779.098	2.273.537.568
Giảm do thanh lý					-
Số dư cuối kỳ	40.032.962.098	31.467.741.689	14.282.142.335	5.173.993.246	90.956.839.368
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	13.794.275.591	58.831.992	3.673.548.581	1.309.281.124	18.835.937.288
Số dư cuối kỳ	12.490.543.463	52.097.994	2.929.256.237	1.090.502.026	16.562.399.720

Trong đó:

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 60.631.324.980 VND.

9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Nhà cửa, Vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm				35.000.000	35.000.000
Số dư cuối kỳ				35.000.000	35.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm				35.000.000	35.000.000
Khấu hao trong kỳ					
Số dư cuối kỳ				35.000.000	35.000.000
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm				-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	-	-	-

TSCĐ là phần mềm kế toán có nguyên giá và Hao mòn lũy kế tại thời điểm 30/06/2026 là 35.000.000 VNĐ; Số khấu hao trong kỳ là 0 đồng.

Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 35.000.000 đồng.

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, KCN Tam Phước, Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2/2026**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện truyền dẫn	Vườn cây lâu năm	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	1.591.350.000	121.945.426.706	6.677.126.705	413.176.479	130.627.079.890
Tăng trong kỳ	-	566.378.583	-	-	566.378.583
- Đầu tư XDCB hoàn thành		566.378.583			566.378.583
Số dư cuối kỳ	1.591.350.000	122.511.805.289	6.677.126.705	413.176.479	131.193.458.473
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	-	97.279.851.172	5.930.303.508	330.142.032	103.540.296.712
Khấu hao trong kỳ		716.420.785	47.876.238	8.607.846	772.904.869
- Giảm do thanh lý					-
Số dư cuối kỳ	-	97.996.271.957	5.978.179.746	338.749.878	104.313.201.581
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	1.591.350.000	24.665.575.534	746.823.197	83.034.447	27.086.783.178
Số dư cuối kỳ	1.591.350.000	24.515.533.332	698.946.959	74.426.601	26.880.256.892

- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng đang cho thuê: 95.892.336.087 VND.

11. Chi phí chờ phân bổ

	30/06/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	1.416.750.108	614.878.241
- Chi phí thẩm định KDC 18ha	150.925.925	150.925.925
- Chi phí thuê đất	765.077.500	-
- Chi phí phân bón chăm cây	-	242.412.698
- Chi phí thâm khu VPTM đường 3	179.629.629	179.629.629
- Các khoản chi phí khác	321.117.054	41.909.989
b. Dài hạn	34.138.253.444	34.918.454.249
- Chi phí đền bù KCN	18.597.965.195	18.937.056.695
- Chi phí CCDC chờ phân bổ	92.005.994	156.732.571
- Chi phí tiền thuê đất chờ phân bổ	9.454.533.102	9.631.661.334
- Chi phí s/c chờ phân bổ	1.757.765.356	1.881.804.753
- Tiền sử dụng đất và phí đầu tư hạ tầng Chợ Tam Phước - gđ1	4.205.685.022	4.272.441.928
- Các khoản khác	30.298.775	38.756.968
Cộng	35.555.003.552	35.533.332.490

12. Phải trả người bán

	30/06/2026	01/01/2026
a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn		
- Công ty CP Cấp nước Đồng Nai	-	1.881.323.325
- Công ty CP Cây xanh Nhơn Trạch	307.148.249	322.534.934
- Công ty CP TM Tài Tiến	183.934.800	1.466.374.011
- Công ty CP DV Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	106.239.600	
- Phải trả các đối tượng khác	1.107.926.072	
Cộng	1.705.248.721	3.670.232.270

13. Phải trả về cổ tức, lợi nhuận

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, KCN Tam Phước, Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2/2026**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	30/06/2026	01/01/2026
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	-	11.065.500.000
- Cổ đông khác	523.019.175	8.950.732.825
Tổng	523.019.175	20.016.232.825

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/06/2026	01/01/2026
- Công ty TNHH Gỗ Leefu VN	-	84.186.247
- Công ty TNHH Poh Huat VN	-	75.079.764
- Công ty TNHH Home Voyage VN	-	134.218.422
- Công ty CP Khải Toàn	-	60.085.235
- Khách hàng trả trước khác	145.683.007	355.364.441
Cộng	145.683.007	708.934.109

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, KCN Tam Phước, Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 02/2026**15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải nộp lũy kế	Số đã thực nộp lũy kế	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
a. Phải nộp								
- Thuế GTGT	15.239.236	1.387.535.918	1.338.343.911	1.700.505.302	6.672.071.678	6.826.567.652	15.239.236	1.233.039.944
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	109.606.637	25.954.075.262	13.304.357.244	9.469.210.968	22.812.568.212	35.423.286.230	109.606.637	13.343.357.244
- Thuế thu nhập cá nhân		106.758.314	415.552.733	348.206.032	1.060.874.798	1.033.885.211		133.747.901
- Thuế tài nguyên	30.643.350		-	-	-	-	30.643.350	
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	79.250.311	-	29.417.947	1.764.002.032	1.997.849.062	1.764.002.032		154.596.719
- Thuế đất Phi nông nghiệp		-	-	28.157.976	28.157.976	28.157.976		-
Cộng	234.739.534	27.448.369.494	15.087.671.835	13.310.082.310	32.571.521.726	45.075.899.101	155.489.223	14.864.741.808

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 5%, 10%.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, KCN Tam Phước, Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 02/2026**16. Chi phí phải trả**

	30/06/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn		
- Trích trước CP điện T6/2026	677.614.884	533.880.148
- Phí bảo vệ môi trường Q2/2026	51.771.445	17.908.658
- CP KTNB Q2/2026	10.000.000	-
Cộng	739.386.329	551.788.806

17. Phải trả khác

	30/06/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	6.499.065.570	17.592.740.007
- Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.178.416.850	1.633.496.713
- Thu hộ phí cấp GCN QSDĐ	972.476.644	972.476.644
- Khoản nhận trước tiền của khách hàng đã xuất hoá đơn	3.138.467.116	3.138.467.116
- Phải trả CTCP Cảng Phước An	-	11.025.517.808
- Các khoản phải trả khác	209.704.960	822.781.726
b. Dài hạn	26.674.087.676	26.674.087.676
- Khoản tiền đền bù DA KCN Tam phước phải trả	26.674.087.676	26.674.087.676
Cộng (a+b)	33.173.153.246	44.266.827.683

18. Doanh thu chờ phân bổ:

	30/06/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn		
- Tiền thuê đất, Phí sử dụng HT	33.169.228.664	5.189.482.102
- Doanh thu chợ Tam Phước	514.871.799	514.871.799
- Doanh thu Kios	15.000.000	2.555.000
- Phí lắp đặt đồng hồ nước	-	15.000.000
Cộng (a)	33.699.100.463	5.721.908.901
b. Dài hạn		
- Tiền cho thuê Kios	390.000.000	390.000.000
- Doanh thu chợ Tam Phước	5.406.153.888	5.663.589.788
- Tiền thuê đất, phí sử dụng hạ tầng chờ phân bổ	135.163.149.442	137.757.890.496
Cộng (b)	140.959.303.330	143.811.480.284

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, KCN Tam Phước, Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 02/2026**19. Vốn chủ sở hữu:****a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu:**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa PP và các quỹ	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Số dư ngày 01/01/2025	650.078.570.000	641.438.310.382	43.741.654.649	708.650.196	437.889.438.628	38.424.491.704	1.812.281.115.559
- Lãi trong năm nay					215.967.711.993	2.153.944.517	36.753.351.936
- Trích lập các quỹ (1)			5.063.320.469		(5.063.320.469)		-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BDH (1)					(960.339.856)	(661.660.144)	(1.622.000.000)
- Chia cổ tức					(123.514.928.300)	(2.569.950.000)	(124.942.678.300)
- Giảm khác					(51.075.554)		
Số dư ngày 31/12/2025	650.078.570.000	641.438.310.382	48.804.975.118	708.650.196	524.267.486.442	37.346.826.077	1.902.644.818.215
- Lãi trong năm nay					94.319.924.308	1.027.728.267	95.347.652.575
- Trích lập các quỹ (1)			6.182.590.000		(6.182.590.000)		-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BDH (1)					(8.627.860.714)	(489.514.286)	(9.117.375.000)
- Chia cổ tức					(13.001.571.400)	(1.427.750.000)	(14.429.321.400)
Số dư ngày 30/06/2026	650.078.570.000	641.438.310.382	54.987.565.118	708.650.196	590.775.388.636	36.457.290.058	1.974.445.774.390

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, KCN Tam Phước, Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 02/2026

(1) Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHĐCD ngày 27/03/2026, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2025 như sau:

	Tỷ lệ (%)	Số tiền
A. Tổng lợi nhuận phân phối	100,0%	206.086.342.865
I. Chi trả cổ tức (bằng 17% vốn điều lệ)	53,6%	110.513.356.900
II. Chia các Quỹ	6,8%	14.099.965.000
1. Quỹ đầu tư phát triển	3,0%	6.182.590.000
2. Quỹ khen thưởng	2,0%	4.121.727.000
3. Quỹ phúc lợi	1,0%	2.060.863.000
4. Thưởng HĐQT, BKS, KTNB, BDH vượt kế hoạch		1.734.785.000
III. Lợi nhuận còn lại (A-I-II)	39,5%	81.473.020.965

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Theo giấy chứng nhận kinh doanh số 3600964611 đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 14 tháng 04 năm 2026 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, vốn điều lệ của Công ty là 650.078.570.000 VND được chia thành 65.007.857 cổ phần với chi tiết như sau:

	Tỷ lệ (%)	30/06/2026	Tỷ lệ (%)	01/01/2026
- Tổng Công ty Tín nghĩa	56,74	368.850.000.000	56,74	368.850.000.000
- Cổ đông bên ngoài	43,26	281.228.570.000	43,26	281.228.570.000
Cộng	100,00	650.078.570.000	100,00	650.078.570.000

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2026	Năm 2025
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	650.078.570.000	650.078.570.000
+ Vốn góp tăng trong năm		
+ Vốn góp giảm trong năm		
+ Vốn góp cuối năm	650.078.570.000	650.078.570.000
- Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	20.016.232.825	84.955.315.715
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	14.429.321.400	126.084.878.300
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	14.429.321.400	28.573.092.800
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên LN năm nay		97.511.785.500
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(33.922.535.050)	(191.023.961.190)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(33.922.535.050)	(191.023.961.190)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm nay	523.019.175	20.016.232.825

d. Cổ phiếu

	30/06/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	65.007.857	65.007.857
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	65.007.857	65.007.857
- Cổ phiếu phổ thông	65.007.857	65.007.857
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, KCN Tam Phước, Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2/2026**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	30/06/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	65.007.857	65.007.857
- Cổ phiếu phổ thông	65.007.857	65.007.857
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.		

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT Q2/2026**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2026		Năm 2025	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
- DT phí cơ sở hạ tầng	14.255.375.205	26.939.940.175	14.721.075.325	28.611.555.305
- DT cho thuê đất	1.115.809.740	2.219.010.388	1.596.689.574	2.675.571.198
- DT cung cấp nước	6.783.816.709	12.266.173.139	5.800.881.700	10.590.216.600
- DT phí nước thải	8.786.190.509	15.855.730.852	6.814.835.589	12.006.068.007
- DT thu gom rác thải	1.390.177.644	2.698.200.492	1.224.395.430	2.426.861.300
- DT cung cấp điện	1.475.313.386	2.599.489.422	655.627.173	1.208.738.949
- Doanh thu BĐS Thống Nhất	-	-	1.182.554.545	4.362.062.786
- DT cho thuê Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ khác	4.427.143.075	8.752.493.995	3.859.028.061	7.554.605.189
Cộng	38.233.826.268	71.331.038.463	35.855.087.397	69.435.679.334

Trong đó doanh thu với các bên liên quan

	Năm 2026		Năm 2025	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
- CTCP Tổng Công ty Tín Nghĩa	3.616.650	7.233.300	2.143.200	3.616.650
- CTCP Xăng dầu Tín Nghĩa	2.510.731	65.636.352	3.966.580	9.805.338
- CTCP Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	272.934.273	546.075.546	191.369.092	382.692.184
- CTCP Cảng Container Đồng Nai	-	6.000.000	-	6.000.000
- CTCP Đầu tư Nhơn Trạch	83.333.333	166.666.666	83.333.333	166.666.666
- CTCP KCN Tín Nghĩa - Phương Đông	45.000.000	90.000.000	45.000.000	90.000.000
Cộng	407.394.987	881.611.864	325.812.205	658.780.838

2. Giá vốn hàng bán

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, KCN Tam Phước, Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2/2026**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	Năm 2026		Năm 2025	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
- Giá vốn phí CSHT	1.298.430.447	2.804.818.875	1.516.724.384	2.763.404.356
- Giá vốn cho thuê đất	403.092.555	791.476.134	388.383.579	776.767.158
- Giá vốn cung cấp nước	6.784.406.779	8.795.502.669	5.775.927.325	10.599.137.276
- Giá vốn phí nước thải	1.689.052.350	6.410.580.934	1.383.317.084	2.426.962.847
- Giá vốn thu gom rác thải	946.296.432	1.685.819.995	743.362.047	1.414.972.061
- Giá vốn BĐS Thống Nhất	-	-	900.653.269	3.022.538.100
- Giá vốn cho thuê Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ khác	2.440.689.637	4.525.484.493	1.494.647.539	2.944.129.225
Cộng	13.561.968.200	25.013.683.100	12.203.015.227	23.947.911.023

3. Doanh thu tài chính

	Năm 2026		Năm 2025	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
- Lãi tiền gửi, lãi cho vay	20.051.034.831	22.597.663.326	6.519.644.583	14.489.935.653
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	-	-	-	910
- Lãi hợp tác	30.911.079.452	61.482.476.712	62.161.841.096	62.161.841.096
Cộng	50.962.114.283	84.080.140.038	68.681.485.679	76.651.777.659

4. Chi phí tài chính

	Năm 2026		Năm 2025	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
- Chi phí lãi vay	-	-	-	15.649.315
- Chi phí tài chính	-	-	-	30.316.666
- CP dự phòng đầu tư dài hạn	1.456.639.415	2.384.115.420	1.810.798.887	3.826.854.945
Cộng	1.456.639.415	2.384.115.420	1.810.798.887	3.872.820.926

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2026		Năm 2025	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
- Chi phí nhân viên quản lý	3.881.247.521	7.786.814.015	3.599.034.179	7.191.268.188
- Chi phí nguyên vật liệu QL	49.737.361	101.801.891	46.945.834	90.349.549
- Chi phí khấu hao TSCĐ	517.131.591	1.034.263.182	484.712.984	969.085.272
- Thuế, phí và lệ phí	172.675.898	338.298.136	136.516.013	264.979.210
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	828.560.586	1.770.812.203	794.535.031	1.478.183.680
- Chi phí khác	539.680.927	1.345.185.220	525.720.168	1.203.233.094
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	-	(1.985.138.904)	(1.985.138.904)
Cộng	5.989.033.884	12.377.174.647	3.602.325.305	9.211.960.089

6. Thu nhập khác

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, KCN Tam Phước, Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2/2026**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	Năm 2026		Năm 2025	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
- Thu tiền chậm thanh toán	-	-	-	181.745.000
- Thu phí chuyển nhượng, cấp giấy chứng nhận	259.544.288	309.243.992	-	75.084.540
- Thu nhập khác	5.752.746	74.017.580	5.217.632	33.412.959
Cộng	265.297.034	383.261.572	5.217.632	290.242.499

7. Chi phí khác

	Năm 2026		Năm 2025	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
- Chi thù lao HĐQT, BKS	420.000.000	852.000.000	393.000.000	504.000.000
- Chi phí hợp HĐQT, BKS, BDH	210.000.000	420.000.000	-	-
- Chi phí khác	81.882.391	227.392.918	85.578.617	175.145.214
Cộng	711.882.391	1.499.392.918	503.578.617	714.145.214

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố:

	Năm 2026		Năm 2025	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	8.062.305.345	14.515.067.234	5.827.600.840	10.926.730.160
- Chi phí nhân công	3.881.247.521	7.786.814.015	3.599.034.179	7.191.268.188
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.185.420.111	2.671.110.030	1.506.917.388	2.978.068.391
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.374.440.059	6.399.951.005	6.420.969.227	9.299.931.395
- Chi phí khác bằng tiền	2.221.379.348	4.351.511.163	(1.826.041.873)	(258.665.122)
Cộng	18.724.792.384	35.724.453.447	15.528.479.761	30.137.333.012

9. Chi phí thuế TNDN hiện hành:

	Năm 2026		Năm 2025	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
- CP thuế TNDN tại CTCP PT KCN Tín Nghĩa	12.889.665.252	22.183.062.227	17.314.234.718	21.329.395.746
- CP thuế TNDN tại CTCP BĐS Thông Nhất	414.691.992	629.505.985	33.527.769	503.299.357
Cộng	13.304.357.244	22.812.568.212	17.347.762.487	21.832.695.103

10. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Giao dịch với các bên liên quan****Giao dịch với các bên liên quan khác**

Vào ngày 30 tháng 06 năm 2026, số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên có liên quan như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, KCN Tam Phước, Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2/2026**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Công ty liên quan	30/06/2026	01/01/2026
Phải thu ngắn hạn khách hàng		
Công ty CP DV Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	39.520.000	
Tổng công ty Tín Nghĩa	2.362.878	2.314.656
Phải thu về cho vay		
Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu	136.432.918.410	
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân		43.125.112.641
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	75.000.000.000	75.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	22.400.000.000	24.118.945.339
Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu	3.005.262.093	
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	1.719.863.014	1.337.671.233
Ứng trước cho nhà cung cấp		
Công ty CP QLDA Tín Nghĩa	30.000.000	30.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty CP DV Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	106.239.600	106.239.600
Công ty CP Xăng Dầu Tín Nghĩa	39.824.370	31.884.690
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	307.148.249	322.534.934
Phải trả khác		
Tổng Công ty Tín Nghĩa	26.674.087.676	26.674.087.676

Tam Phước, ngày 27 tháng 7 năm 2026


Nguyễn Kim Ngân
Người lập
Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng
Phan Anh Dũng
Người đại diện theo pháp luật